



**77. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig  
"Einkaufszentrum Schlosspark"**

---

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis:

1. Rechtsgrundlagen
2. Gegenstand der Änderung
3. Anlass und Ziel der Änderung
4. Begründung
5. Verfahrensablauf

## 1. **Rechtsgrundlagen**

- Stand: 24.März 2003 -

---

a) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852)

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

c) Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

d) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

e) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Neufassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921)

f) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

in der Neufassung vom 11. April 1994 (Nds. GVBl. S. 155, 267), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2003 (Nds. GVBl. S. 39)

g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89)

h) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der Neufassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Februar 2004 (Nds. GVBl. S. 63)

i) Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

in der Fassung vom 02. März 1994 (Nds. GVBl. S. 130), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2002 (Nds. GVBl. S. 738)

## **2. Gegenstand der Änderung**

---

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im östlichen Bereich des Braunschweiger Stadtzentrums. Er umfasst den Schlosspark und den Parkplatz Am Schlossgarten und wird durch die angrenzenden Straßenabschnitte des Bohlwegs, der Straße Am Schlossgarten, der Friesenstraße und der Georg-Eckert-Straße begrenzt. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 5,5 ha.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978, zuletzt geändert am 15. Dezember 2003, stellt für den Änderungsbereich „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ dar. Zudem sind im wirksamen Flächennutzungsplan eine Trasse für den unterirdischen Schienennahverkehr und eine Richtfunktrasse dargestellt.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im westlichen Teil des Geltungsbereiches „gemischte Bauflächen“ und im östlichen Teilbereich „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt werden. Die Richtfunktrasse und die Trasse für den unterirdischen Schienennahverkehr sind nicht Gegenstand der Änderung und bleiben unangetastet.

## **3. Anlass und Ziel der Änderung**

---

Die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG ist an die Stadt Braunschweig herangetreten mit dem Wunsch, in zentraler Lage in der Braunschweiger Innenstadt ein Einkaufszentrum mit maximal 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten. Sehr schnell wurde deutlich, dass direkt in der Fußgängerzone, auf Grund der kleinteiligen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse mit z. T. divergierenden Nutzungsinteressen, kein ausreichender Spielraum besteht. Andere Standortalternativen im Randbereich der City konnten mangels Verkaufsbereitschaft bzw. nicht ausreichender Dimensionierung nicht weiterverfolgt werden. Nur das bisher als innerstädtische Grünanlage zwischengenutzte Grundstück des kriegszerstörten Braunschweiger Residenzschlosses erfüllt auf Grund seiner günstigen stadträumlichen Lage in idealer Weise die vom zukünftigen Betreiber genannten Standortvoraussetzungen.

Die Stadt Braunschweig beabsichtigt daher, als Vorhabenträger der Firma PANTA Vierunddreißigste Grundstücksgesellschaft mbH & Co. als Tochterunternehmen der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG die Errichtung eines Einkaufszentrums im derzeitigen Schlosspark zu ermöglichen. Der Rat der Stadt Braunschweig hat auf der Grundlage der Machbarkeitsuntersuchung (Einzelhandelsgutachten, Institut GfK/prisma; Städtebauliches Gutachten, Büro für Städtebau Prof. Ackers; Verkehrsgutachten WVI Prof. Wer-muth) in seiner Sitzung am 8. Juli 2003 den Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung sowie für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Schlosspark“, IN 220 gefasst. Geplant ist die Festsetzung eines „Sondergebietes – Einkaufszentrum“, und eines „Kerngebietes“.

Da die geplanten Festsetzungen nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden.

#### **4. Begründung**

---

##### Raumverträglichkeit

Die Stadt Braunschweig ist gem. Niedersächsischem Landesraumordnungsprogramm 1994 (LROP) als Oberzentrum der Region (seit 2002 im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter) festgelegt und hat somit einen übergeordneten Versorgungsauftrag. Mit der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten" hat Braunschweig für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen auch über den Ordnungsraum hinaus wesentliche Bedeutung (LROP, C 1.4 01).

Unter C 1.4 01 legt das LROP außerdem fest, dass in Ordnungsräumen „solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen (sind), die die Leistungsfähigkeit der Ober- und Mittelzentren als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren erhalten und verbessern, für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen – auch über die Ordnungsräume hinaus - sowie für die Sicherung und Schaffung zukunftsbeständiger Arbeitsplätze wesentliche Bedeutung haben“.

Nach B 6 03 LROP haben Oberzentren die Aufgabe, zentrale Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf bereitzustellen. Dabei erfüllen Orte höherer Stufe zugleich auch die Versorgungsaufgaben nachrangiger zentraler Orte.

Das geplante Vorhaben entspricht von daher grundsätzlich den im LROP vorgegebenen Zielen der Raumordnung. Mit Blick auf das gesamte Verbandsgebiet wäre es wenn, dann nur im Oberzentrum und hier unmittelbar im Citybereich mit den raumordnerischen Anforderungen verträglich.

Mit der im Dezember 2002 in Kraft getretenen Änderung und Ergänzung des Landesraumordnungsprogramms werden in Teil II unter C 1.6 03 neue verbindliche Ziele der Raumordnung zu Einzelhandelsgroßprojekten formuliert:

„Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel ist interkommunal abzustimmen.

Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Sie sind in das ÖPNV-Netz einzubinden.

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung müssen der zentralörtlichen

Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.

Das geplante neue Einkaufs- und Dienstleistungszentrums in der Braunschweiger Innenstadt nimmt neben der Sicherung der Grundversorgung der im engeren Innenstadtbereich lebenden Bevölkerung auch eine Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs für die gesamte Region wahr.

Die Errichtung eines Einkaufszentrums in einer Größenordnung von 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich weiterer 3.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ist ein raumbedeutsames Vorhaben.

Den raumordnerischen Belangen wird entsprochen:

Das Vorhaben liegt in der Innenstadt von Braunschweig, dem historisch gewachsenen Oberzentrum der Region. Darüber hinaus ist das geplante Einkaufszentrum auf Grund seiner zentralen Lage im Stadtkörper über ein dichtes und leistungsfähiges Stadtbahn- und Busliniennetz mit mehreren Haltestellen rund um das Einkaufszentrum ausgezeichnet in das Netz des städtischen und regionalen ÖPNV eingebunden. Die geplante RegioStadtbahn mit einer Haltestelle direkt vor dem Einkaufszentrum wird die Erreichbarkeit auch aus weiter entfernten Bereichen der Region gewährleisten. Über ein gut ausgebautes Straßennetz mit Anschluss an vorhandene und noch zu errichtende Parkhäuser ist das geplante Einkaufszentrum auch für den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen.

Der Zweckverband Großraum Braunschweig (im folgenden: ZGB) hat als zuständige Untere Landesplanungsbehörde (§ 2 des Gesetzes über die Bildung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig i. V. m. § 24 Abs. 2 NROG) – nach raumordnerischer Abstimmung – die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des geltenden Landesraumordnungsprogramms bestätigt. Diese positive Bewertung fußt u. a. auf einem in sich schlüssigen, von der Stadt Braunschweig im Rahmen der raumordnerischen Prüfung beauftragten Einzelhandelsgutachten der GfK Prisma/Hamburg.

Der Untersuchungsrahmen des Gutachtens wurde vorab mit der Unteren Landesplanungsbehörde, der IHK Braunschweig und dem Unternehmerverband Einzelhandel im Regierungsbezirk Braunschweig abgestimmt. Dabei wurde der ganze Einzugsbereich in die Untersuchung einbezogen, die großen Mittelzentren und benachbarten Oberzentren sowie die zwei nächstliegenden Grundzentren wurden exemplarisch einer vertieften Untersuchung unterzogen. Außerdem wurde die Annahme getroffen, das geplante Hersteller-Direktverkaufszentrum (DOC) in Wolfsburg sei am Markt und deshalb bei der Marktuntersuchung zu berücksichtigen. Es ist nicht erkennbar, dass die Stadt Wolfsburg von der beabsichtigten Realisierung dieses Vorhabens Abstand nimmt.

Zusammenfassend beurteilt der ZGB die raumordnerische Situation wie folgt:

*„Eine wesentliche Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung ist nicht festzustellen. Gleichwohl werden Beeinträchtigungen des innerstädtischen Einzelhandels in Braunschweig selbst aber auch in den benachbarten Mittelzentren erwartet, ohne jedoch die Zentralitätsfunktionen zu verletzen.“*

*“Beurteilungsgrundlage für die landesplanerische Stellungnahme sind die Grundsätze der Raumordnung gemäß § 2 Absatz 2 Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) i. d. F. v. 25. August 1997 und die Ziele C 1.6 03 Sätze 1 – 7 des Landes-Raumordnungsprogramm in der Fassung der Änderung und Ergänzung 2002 [LROP 2002].*

*Danach bestimmt sich der zulässige Umfang neuer Flächen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Das hieraus abzuleitende Rücksichtnahmegebot verlangt eine kritische Auseinandersetzung mit der Handelssituation in Braunschweig und dem Einzugsbereich. Rückläufige Bevölkerungszahlen, stagnierendes oder sinkendes Kaufkraftpotenzial und eine ohnehin gesättigte Marktsituation in der Region lassen nur eine diesen Gegebenheiten angepasste Modernisierung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsangebotes im Oberzentrum Braunschweig zu.*

*Das Vorhaben wird dem Grundsatz einer nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung gem. § 2 Absatz 2 Ziffer 2 ROG und dem Ziel C 1.6 03 Satz 2 LROP – Änderung und Ergänzung 2002 nur dann gerecht, wenn es die innergemeindliche Zentrenstruktur (Braunschweiger Innenstadt) nicht überproportional belastet und die Verwirklichung ausgeglichener Versorgungsstrukturen in den Nachbarstädten nicht erschwert.*

*Da die Stadt Braunschweig als Oberzentrum einen übergeordneten Versorgungsauftrag hat, kann das Ziel zur Herstellung ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung erreicht werden, wenn unter Beachtung des Rücksichtnahmegebots eine angemessene Reduzierung der Verkaufsfläche des Vorhabens für die innenstadtrelevanten Kernsortimente Textil/Bekleidung/Schuhe/Lederwaren im nachfolgenden Bauleitplanverfahren erörtert wird.“*

Nach der raumordnerischen Stellungnahme des ZGB ist davon auszugehen, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht, das Kongruenzgebot gewahrt und eine wesentliche Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung nicht feststellbar ist.

Ungeachtet dessen wird die Stadt Braunschweig die von dem ZGB angesprochenen Reduzierung der Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Kernsortimente Textil/Bekleidung/Schuhe/Lederwaren im Rahmen des Bauungsplanverfahrens abschließend abwägen.

#### Allgemeine Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich der 77. Änderung des Flächennutzungsplans sollen im westlichen Teilbereich als „gemischte Bauflächen“, im östlichen Teilbereich als „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „Ein-

kaufszentrum“ dargestellt werden. Im Braunschweiger Flächennutzungsplan sind als „Gemischte Bauflächen“ insbesondere Kerngebiete gem. § 7 BauNVO dargestellt.

Diese Unterscheidung in der allgemeinen Art der baulichen Nutzung ist bewusst getroffen worden, um schon auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung deutlich zu machen, dass eine alleinige Nutzung als Einkaufszentrum auf den östlichen Teil des Geltungsbereiches beschränkt werden soll, der rekonstruierte Schlossbaukörper aber auch für andere kerngebiets-typische Nutzungen zur Verfügung steht.

#### Verkehr

Für die verkehrliche Anbindung der Innenstadt und damit auch des Änderungsbereiches besteht eine gute Einbindung in die überregionalen und regionalen Verkehrsnetze. Zudem steht ein dichtes und leistungsfähiges Stadtbahn- und Busliniennetz mit Haltepunkten rund um das geplante Einkaufszentrum zur Verfügung.

Die Straßen Bohlweg, Ritterbrunnen und Georg-Eckert-Straße grenzen an den Änderungsbereich. Im Rahmen der Erschließung des geplanten Einkaufszentrums sowie zu dessen Integration in die städtebauliche Situation und die Anbindung an die Innenstadt sind bauliche Veränderungen dieser Straßenabschnitte vorgesehen. Im Bereich der Straße Ritterbrunnen ist eine Veränderung des Straßenverlaufs geplant.

Für den ruhenden Verkehr sollen ca. 1.200 Stellplätze neu geschaffen werden. Die vorhandene Tiefgarage wird zum Teil zurückgebaut. Details dazu werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. in der Baugenehmigung geregelt.

#### Niederschlagswasser

Eine planmäßige Versickerung des im Änderungsbereich anfallenden Niederschlagswassers ist auf Grund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein unterirdisches Leitungssystem in die Okerumflut. Der Anschluss und die gedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser in dieses Leitungssystem sind möglich. Um die nötige Drosselung der Einleitung zu realisieren, sind Regenrückhaltungsmaßnahmen unbedingt erforderlich.

#### Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, Grünflächen

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird ein Eingriff gem. § 1 a BauGB vorbereitet. Von besonderer Eingriffsrelevanz ist dabei der ca. 3,9 ha große sog. Schlosspark, der für den Bau des Einkaufszentrums und die Anlage urban gestalteter Platzflächen vollständig in Anspruch genommen werden soll. Die geplante Baumaßnahme bedingt nicht nur den Verlust dieser Grünanlage, sondern wirkt sich auch auf die angrenzenden Räume aus. Dies betrifft sowohl den Verkehr und seine Auswirkungen, als auch klimatische und lufthygienische Veränderungen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) sowie ein Grünordnungsplan mit der Ermittlung des Eingriffs und dessen Ausgleich erarbeitet.

Zu der Frage geeigneter Ausgleichsmaßnahmen sind von der Verwaltung in einer vergleichenden Untersuchung potenzielle Standorte für die Neuanlage eines Parks in unterschiedlicher Lage zur Innenstadt auf ihre tatsächliche Eignung und Verfügbarkeit geprüft und bewertet worden. Als Ergebnis sollen nun überwiegend stadteigene Flächen im Bereich des Westparks als Geltungsbereich B in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Sie werden als öffentliche Parkanlagen den Westpark erweitern und durch ergänzende Wegeverbindungen dessen Zugänglichkeit verbessern.

Eine Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich der 77. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da dieser Bereich bereits als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

#### Immissionsschutz

Durch das geplante Einkaufszentrum wird eine Zunahme des Kfz-Verkehrs sowie des Lkw- und Lieferfahrzeugverkehrs erwartet. Daher wurde eine Mikrosimulation für das gesamte Verkehrsgeschehen in Auftrag gegeben. Auf der Grundlage dieser Daten sind weitere Gutachten zum Thema Schallschutz, Klima und Lufthygiene erstellt worden als Beurteilungsmaßstab für die verbindliche Bauleitplanung und das Baugenehmigungsverfahren.

#### Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung berührt in Teilflächen den nordöstlichen Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ägidien/Magni“. Die Sanierungssatzung wird nicht aufgehoben, jedoch soll der Sanierungsvermerk auf den innerhalb des Geltungsbereiches der 77. Flächennutzungsplanänderung liegenden Sanierungsgrundstücken gelöscht werden.

## **5. Verfahrensablauf**

---

In seiner Sitzung am 8. Juli 2003 hat der Rat der Stadt Braunschweig den Beschluss zur Aufstellung der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Schlosspark“, IN 220 gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 (2) hat am 3. November 2003 in der Stadthalle Braunschweig stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 13. Oktober 2003 bis zum 13. November 2003 beteiligt worden.

Zeitlich parallel dazu wurde auch die gem. § 2 (2) BauGB und gem. Ziffer C 1.6 03 LROP - Änderung und Ergänzung 2002 - erforderliche Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt.